

静岡県三島市・三島駅南口東街区の再開発事業の疑問点

立地適正化計画の適用で高率補助金を目指す —事業協力者提案では総事業費の43%が補助金—

「豊岡武士三島市長による首切りパフォーマンス・市民脅迫事件」で全国的に有名になった、静岡県三島市の三島駅南口東街区の再開発事業は、今年7月までに、都市計画決定し、2月には原案の「説明会」、3月には原案をもとにした「公聴会」を開催し、5月には都市計画法17条の縦覧、6月には都市計画審議会の審査を経る「流れ」になっている。

都市計画決定の直前、ある市議が「この時期もう事業計画の素案ぐらいあるはず」と三島市に何度も要求したところ、渋々、提出した資料が、市民が公文書請求した縦覧資料だったという。「事業協力者提案」の書類（2018年2月）であり、事業協力者とは、この再開発事業を中心的に推進してきたデベロッパーグループである。同書類は、いわゆる「事業推進計画」の中心部分などを明示したものであり、再開発ビルの「原価計算」などが示されている。

三島市の事業協力者提案の注目点は、この再開発事業計画において、補助金が総事業費の43%にもなっていることである。一般的には、再開発事業の補助金は、公共施設管理者負担金などを除外すると、総事業費の20%~30%となっている。三島市の場合、際立って高い補助金の比率で事業が組み立てられている。

提案書には、補助金算出の考え方が2つ提示されている。1つ目は、当地区は、立地適正化計画における都市機能誘導区域の設定が予定されており『地域活性化プロジェクト』として算定しているとある。2つ目は、当地区は、医療施設、子育て支援施設を中心拠点施設として導入する中心拠点区域となる『立地適正化計画』に基づく事業であり、社会資本整備総合交付金交付要綱に基づき、土地整備費、共同施設整備費を1.35倍としている。

例えば、土地整備費、共同施設整備費に1.35倍にした「嵩上げ分」を計算すると21億8220万円になり、この嵩上げ分がなければ、補助金総額は68億円になる。多分、補助金総額が総事業費の32%になるように『地域活性化プロジェクト』を活用する屁理屈を恣意的に想定して、高率補助金にしていると推測される。

人口11万人の地方都市において、補助金だけでも、国が50%、県と市で25%として、25億円を補助することになるが、この再開発事業が、それほど公共性や優先順位が高い事業だとは評価でき難い。事業内容の現実性・実現性が希薄な脆弱性に満ちた仮想な事業レベルだと考えられる。国や県の厳しい行政手続きに関わる検証や確認に耐えられるほどの信頼性の高い説得力のある、先進性にあふれた画期的な事業だとはとても評価しがたい。三島市は市民目線で身の丈に合った事業を組み立てなくては問題だし、今後、今、表に出していない裏交渉などの「事業の闇」が現出する危うさを強く感ずる地区だと懸念している。

地元専門家によるアスマチ三島・事業計画提案書への評価と検証